



Resolución del Ararteko de 19 de febrero de 2010, por la que se recomienda al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco que imponga a la empresa promotora de una vivienda de protección oficial la ejecución de las obras de reparación necesarias para la subsanación de los defectos constructivos manifestados en dicha vivienda.

Antecedentes

- 1- Una ciudadana, propietaria de una vivienda de protección oficial, solicita la intervención del Ararteko con motivo de las deficiencias constructivas aparecidas en la vivienda que obtuvo la calificación definitiva de vivienda de protección oficial en el año 2006.
- 2- La promotora de la queja, tras la entrega de la vivienda protegida, en el año 2007 denunció ante la Delegación Territorial de Álava del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales la existencia de una serie de deficiencias constructivas y como resultado de dicha denuncia recibió en su domicilio una copia de la Resolución de 8 de octubre de 2007, del Delegado Territorial en Álava del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se requería a la empresa constructora la subsanación de defectos constructivos.

Esta resolución se sustentaba e incorporaba como anexo un informe emitido, con fecha 5 octubre de 2007, por los servicios técnicos de la citada delegación, en el que, efectivamente, se constataba la existencia de una serie de defectos constructivos y en el que se ordenaba a la empresa constructora la realización, en el plazo de dos meses, de *"cuantas obras considere necesarias encaminada a solucionar los defectos señalados"*.

- 3- Transcurrido el plazo de dos meses conferido a la empresa constructora, el 28 de julio de 2008 la reclamante acudió nuevamente a la Delegación Territorial de Álava y solicitó la reparación de algunas de las deficiencias constructivas que no habían sido subsanadas por la empresa constructora y que figuraban en el informe emitido por los servicios técnicos del citado órgano territorial. Concretamente denunciaba que seguían sin ser corregidas las siguientes deficiencias:

- *"La repisa situada entre la bañera y el parámetro vertical tiene una inclinación inadecuada, lo que hace que el agua se acumule en el parámetro en vez de caer en la bañera."*
- *"En el centro del techo del salón hay una fisura que va de lado a lado y en algún punto la pintura está levantada."*
- *"En el centro de uno de los dormitorios, la separación de tablillas del parqué es superior a 1mm, máximo admitido por la Normativa. También se observa en diversas estancias de la vivienda y concretamente en zonas cercanas a parámetros verticales que el parqué tiene un acabado deficiente."*



- *“La puerta del baño principal de la vivienda tiene el cierre mal ajustado lo que provoca que se abra con dificultad.”*
- 4- En respuesta a esta solicitud, a la reclamante le es notificada la Resolución de fecha 1 de diciembre de 2008, del Delegado Territorial en Álava de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que acuerda el archivo de su denuncia. Esta resolución estaba basada en un segundo informe, emitido el 1 de diciembre de 2008 por los servicios técnicos de la Delegación Territorial de Álava, en el que se señalaba que *“las reclamaciones que son consideradas defectos constructivos, por parte de los técnicos de inspección de vivienda, según denuncia presentada el 19 de julio de 2007 han sido reparadas con la conformidad de la propia denunciante o bien ha quedado de manifiesto que no se pueden catalogar como defectos constructivos que afecten a la habitabilidad y conservación de la vivienda”*.
 - 5- Haciendo uso del derecho otorgado en esta última resolución administrativa, la promotora de la queja presentó recurso de alzada ante el Director de Servicios del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y exigió nuevamente la reparación de todos los vicios o defectos constructivos que habían sido verificados en el primer informe técnico de fecha 5 de octubre de 2007.
 - 6- Mediante Resolución de 25 de febrero de 2009 el Director de Servicios del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales desestimó el recurso de alzada interpuesto por la reclamante y consideró ajustada a derecho la resolución emitida por el Delegado Territorial de Álava por la que se acordó el archivo de la denuncia de la reclamante.

Esta resolución se sustentaba principalmente en el segundo informe técnico emitido por el órgano territorial, a la vista de las alegaciones presentadas por la empresa constructora, y en un tercer informe técnico de fecha 29 de enero de 2009 en el que se determinaba lo siguiente:

*“En el informe técnico realizado el 5 de octubre de 2007 no se hace referencia a que las deficiencias mencionadas sean defectos constructivos que requieran obras de reparación por motivos de habitabilidad o conservación, sino **defectos de acabados que según su importancia, normativa y alegaciones presentadas, el técnico de inspección de viviendas puede considerar que no corresponde a Construcciones ... S.A. su reparación**”.*

- 7- Posteriormente, con fecha 19 de noviembre de 2009, los servicios técnicos de la Delegación Territorial de Álava emitieron un cuarto informe, en contestación a la última de las peticiones de colaboración que desde la institución del Ararteko remitimos al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes durante los numerosos trámites de investigación que practicamos en el expediente de queja promovido por la reclamante.



En esta petición de información avanzábamos las conclusiones preliminares alcanzadas durante el análisis de la documentación e información facilitada tanto por la promotora de la queja como por el extinto Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y el actual Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Sucintamente, poníamos de manifiesto las evidentes contradicciones que existían entre el primer y los posteriores informes emitidos por la Delegación Territorial de Álava en la tramitación de la denuncia por defectos constructivos presentada por la reclamante y considerábamos que el archivo del expediente por deficiencias constructivas se había apoyado en afirmaciones de carácter subjetivo y de escaso rigor jurídico.

Este último informe técnico de fecha 19 de noviembre de 2009, remitido por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, ratifica la idoneidad del archivo de la denuncia por defectos constructivos presentada por la reclamante y, en consecuencia, la improcedencia de la reparación de aquellas deficiencias constructivas que verificadas en el primer informe técnico no han sido subsanadas por la empresa constructora. El literal del informe señala lo siguiente:

“En respuesta a las consideraciones del Ararteko sobre posibles contradicciones en las que se ha incurrido en los diferentes informes técnicos emitidos en la tramitación de la denuncia por posibles defectos constructivos presentada por la denunciante el técnico de inspección de vivienda, que suscribe, expone:

Entre la diversa Normativa a aplicar para la elaboración de un informe técnico, con el objeto de pedir reparaciones por defectos a la empresa promotora de las viviendas, se tienen en cuenta las siguientes:

Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto 2214/1968 de julio, que en su Art. 111 dice:

*Si en el transcurso de cinco años, desde la calificación definitiva, **se manifestasen vicios o defectos constructivos** que hiciesen necesarias obras de reparación, podrá imponerse su ejecución al promotor o realizarlas a costa de este.*

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación en el Artículo 17 sobre responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, diferencia tres tipos de daños materiales, con un período determinado, a responder frente a los propietarios del edificio que paso a enumerar:

.....
.....
A mi entender, se catalogan los defectos en función de los elementos a los que afecta y son defectos estructurales, defectos constructivos (a los que hace referencia el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial) y defectos de acabado.

*En el informe técnico de fecha 5 de octubre de 2007 no se hace **ninguna mención** a que los defectos indicados a reparar por la sociedad mercantil CONSTRUCCIONES, S.A. sean defectos constructivos. Paso a enumerar los defectos no reparados por la promotora:*



- *Repisa situada entre la bañera y el paramento vertical tiene una inclinación inadecuada. A mi entender es un defecto de acabados, ya que es debido a una mala ejecución inicial de la repisa. Hay que señalar que la repisa se encuentra en el lado opuesto lateral al de la grifería por lo que la posible acumulación de agua es mínima.*
- *En el centro del techo del salón hay una fisura. Hay que diferenciar entre fisuras y grietas, las fisuras afectan únicamente al recubrimiento de acabado y aparecen con frecuencia debido a asentamientos del edificio. No se consideran defectos de construcción sino de acabados o estéticos.*
- *En el centro de uno de los dormitorios, la separación de tablillas del parqué es superior a 1 mm. En diversas estancias de la vivienda y concretamente en zonas cercanas a paramentos verticales el parqué tiene un acabado deficiente. A mi entender son defectos de acabado. La separación de tablillas mencionada parece que se ha realizado de forma forzada, ya que en el entorno inmediato el parqué se encuentra en buenas condiciones.*
- *La puerta del baño principal de la vivienda tiene el cierre mal ajustado. Dado el tiempo transcurrido desde la entrega de las viviendas y las alegaciones presentadas por el promotor no se puede asegurar que sea un defecto de ejecución o de uso y mantenimiento, a reparar por la denunciante.*

El informe se realizó rondando el año desde la calificación definitiva de la vivienda motivo por el cual se incluyen los defectos anteriormente señalados, en la Resolución de reparación de deficiencias, se concede un plazo de 15 días hábiles a la empresa promotora para formular alegaciones en defensa de sus intereses al contenido del informe técnico, o bien proceder a reparar los defectos voluntariamente.

La empresa promotora CONSTRUCCIONES, S.A. alego que no consideraba defectos de construcción los señalados anteriormente y el plazo de un año de responsabilidad civil sobre defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado había transcurrido, a los que los técnicos de inspección dieron su conformidad.

Con fecha 23 de julio de 2008 el técnico, que suscribe, realiza un segundo informe técnico considerando que se debe archivar la denuncia presentada."

A la vista de lo anterior, tras analizar el planteamiento de la queja presentada y la información proporcionada por el extinto Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y el actual Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, hemos estimado oportuno remitirle las siguientes:

Consideraciones

- 1- La regulación de las deficiencias constructivas en viviendas de protección oficial viene establecida, a falta de normativa autonómica propia, en el Decreto



2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial. Este reglamento en su artículo 111, párrafos segundo y tercero determina que:

“Si en el transcurso de cinco años, desde la calificación definitiva, se manifestasen vicios o defectos de la construcción que hiciesen necesarias obras de reparación, podrá imponerse su ejecución al promotor o realizarlas a costa de éste.

Para garantizar el cumplimiento de las anteriores obligaciones, el Instituto Nacional de la Vivienda exigirá de los promotores que no tengan carácter oficial la constitución de un seguro bastante durante el plazo que se fije y que no será superior al de los cinco años a que se refiere el párrafo anterior”.

Por otro lado, el artículo 153 c) en su apartado sexto califica como una infracción muy grave *“la negligencia de promotores, constructores o facultativos durante la ejecución de las obras que diese lugar a vicios o defectos que afecten a la edificación que se manifiesten dentro de los cinco años siguientes a la calificación definitiva de las “Viviendas de Protección Oficial”.*

La doctrina y jurisprudencia coinciden en destacar que las anteriores previsiones normativas funcionan de forma independiente y que la administración puede siempre exigir al promotor de una vivienda de protección oficial la realización de las reparaciones precisas para la subsanación de aquellos defectos constructivos que se hayan manifestado en el plazo legal de cinco años desde la calificación definitiva, sin necesidad de vincular dicha exigencia al resultado del procedimiento sancionador en el que la responsabilidad de las personas que intervienen en el proceso de edificación está supeditada a la acreditación de la existencia de una actuación negligente.

En este sentido, por aplicación de lo establecido en el artículo 111 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, toda persona o entidad promotora de viviendas protegidas está sometida a un régimen de responsabilidad objetiva por los vicios o defectos constructivos que aparezcan en el citado plazo de cinco años, consecuencia del cual la administración le puede directamente exigir la reparación de las deficiencias constructivas, con independencia de que dichas deficiencias se hubieran producido mediando culpa o dolo.

Dentro de la abundante jurisprudencia en la que se asienta la interpretación precedente (STS de 22 de mayo de 1998, STS de 6 octubre de 1998, STS de 2 de febrero de 1999 y STS de 2 de noviembre de 2000) merece destacar la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de julio de 1998, en cuyo fundamento sexto se justifica la obligación de responder del promotor con los siguientes argumentos:





“La relación jurídica que se establece entre la Administración y el promotor de una edificación sujeta al régimen de viviendas de protección oficial; y el carácter instrumental de este régimen con relación al derecho prestacional hoy consagrado en el artículo 47, párrafo primero, inciso primero, de la Constitución, obliga a interpretar las normas jurídicas a las que inmediatamente se hará referencia en el sentido de facultar a la Administración para imponer a quien con ella se ha relacionado en ese proceso constructivo la obligación de reparar los vicios o defectos existentes en la edificación misma por mor o a consecuencia de un déficit de diligencia en alguna cualquiera de las fases del proceso, sin perjuicio de las acciones de repetición que al promotor puedan corresponder. En efecto, esa obligación de reparar se contempla en el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial no sólo como un efecto jurídico que cabe añadir o adicionar a la sanción propiamente dicha, imponiéndolo por tanto al infractor, sea éste el promotor, constructor o facultativos intervinientes (arts. 153, C.6 y 155), sino también autónomamente, desligada de toda respuesta sancionadora, como efecto derivado del incumplimiento de los deberes que asumen quienes son partes (Administración-Promotor) en la relación jurídico-administrativa nacida ante el objeto y con el fin de promover una edificación sujeta a aquel régimen tuitivo (artículo 111, párrafo segundo, conforme al cual: “si en el transcurso de cinco años, desde la calificación definitiva, se manifestasen vicios o defectos de la construcción que hiciesen necesarias obras de reparación, podrá imponerse su ejecución al promotor o realizarlas a costa de éste”).”

Igualmente, se constata la responsabilidad objetiva del promotor por vicios o defectos de la construcción en la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2000, cuyo fundamento tercero afirma, concretamente, que:

“el criterio de que no puede exigirse responsabilidad a la promotora sin acreditar su culpabilidad en la infracción y depurar la de los demás sujetos intervinientes en el proceso constructivo (...) hay que entenderlo con referencia al aspecto sancionador, pero no en cuanto a la obligación de reparar los defectos observados, pues, respecto a ellos, el artículo 111 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio, permite exigirlos al promotor, sin perjuicio de que éste pueda repetir posteriormente contra los que considere responsables. Tal obligación deriva de la situación de sujeción especial en que se encuentra el promotor con la Administración que faculta a ésta a dirigirse directamente contra él”.

Esta obligación del promotor de responder por los vicios o defectos de la construcción, que como también ha aclarado la jurisprudencia no impide que éste pueda a continuación ejercitar las acciones de repetición que considere oportunas, únicamente puede eludirse en aquellos supuestos en los que queda acreditado que las deficiencias constructivas son consecuencia de un uso indebido de la vivienda protegida o una falta de diligencia en la conservación o mantenimiento de la misma por parte de la persona propietaria (STS de 10 de febrero de 1989, STSJ de Castilla-La Mancha de 20 de enero de 2000 y STSJ La Rioja de 10 de marzo de 2000).

- 2- Una vez expuesto el contexto normativo del régimen de responsabilidad del promotor por vicios o defectos de la construcción en viviendas de protección



oficial, es el momento de analizar si en el supuesto de la reclamante concurren los requisitos legales que le dan derecho a exigir la reparación de las deficiencias constructivas manifestadas en su vivienda protegida.

Durante la tramitación del expediente de queja hemos podido constatar que ni el extinto Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales ni el actual Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes han discutido una de las cuestiones considerada fundamental para que opere la responsabilidad de la empresa constructora, la relativa a que las deficiencias constructivas que han motivado la reclamación ciudadana se han manifestado en el plazo de cinco años desde la fecha de la calificación definitiva como vivienda de protección oficial.

Partiendo de la anterior premisa resulta fuera de toda duda la aplicación de las consecuencias que para la manifestación de vicios o defectos de la construcción prevé el precitado artículo 111 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, a saber, la imposición a la empresa constructora de la ejecución de las obras de reparación necesarias.

De hecho, este fue el primer efecto que produjo la reclamación presentada por la promotora de la queja, la cual recibió una copia de la Resolución de 8 de octubre de 2007, del Delegado Territorial en Álava del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se requería a la empresa constructora la subsanación de defectos constructivos en los siguientes términos:

“PRIMERO.- Requerir a CONST..., S.A. para que subsanen los defectos constructivos detallados en el informe de los Servicios Técnicos de esta Delegación Territorial que se adjunta a la presente resolución, donde, asimismo, se detallan las subsanaciones que han de realizarse.

SEGUNDO.- Conceder un plazo de 15 días hábiles a partir del día siguiente a la notificación de la presente comunicación para formular alegaciones al contenido del informe técnico.

TERCERO.- En caso de no formularse alegaciones, en el plazo máximo de un mes contado a partir del día siguiente del período de alegaciones deberá acreditarse ante esta Delegación Territorial la subsanación de las deficiencias mediante conformidad del denunciante o informe técnico, que deberá ser examinado por los Servicios Técnicos de esta Delegación.

CUARTO.- Transcurrido dicho plazo sin que conste la subsanación de las deficiencias, se procederá a la incoación de un expediente sancionador en aplicación de la normativa aplicable a dicha clase de viviendas.”

A su vez, el informe técnico de fecha 5 de octubre de 2007, que se unía a la anterior resolución y que fue emitido después de realizar la correspondiente visita de inspección, confirma la existencia de hasta siete deficiencias



constructivas y encomienda a la empresa constructora la realización de obras de reparación:

“4-Obras a ejecutar

Clase de obra:

Se realizarán por la sociedad mercantil Const S.A. cuantas obras considere necesarias encaminada a solucionar los defectos señalados.

Plazo para remisión de Proyecto o Presupuesto:

Consideradas las obras de reparación requeridas no es necesaria la presentación de proyecto o presupuesto de reparación.

5- Plazo para ejecución

Consideradas las obras de reparación requeridas se da un plazo de dos meses debiendo comunicar la finalización de dichas obras.”

Obviamente, la reclamante ante la literalidad del acto administrativo y el informe técnico adjunto de la Delegación Territorial de Álava entendió que su reclamación había sido acogida favorablemente y que el entonces Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, por aplicación de lo establecido en el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, iba a exigir a la empresa constructora la subsanación de la totalidad de las deficiencias constructivas que habían resultado acreditadas tras la visita del servicio de inspección de vivienda.

Sin embargo, transcurrido más de un año desde que se dictará la anterior resolución, y estando todavía pendientes la reparación de cuatro de las deficiencias reconocidas por los servicios técnicos de la Delegación Territorial de Álava, se comunicó a la reclamante el archivo de su denuncia (Resolución de fecha 1 de diciembre de 2008 del Delegado Territorial de Vivienda y Asuntos Sociales en Álava), desestimando, de forma implícita, su solicitud de subsanación de las deficiencias constructivas no resueltas y dejando sin efecto su derecho a exigir la reparación de parte de los defectos constructivos que habían quedado acreditados en el primer informe técnico emitido con fecha 5 de octubre de 2007. El informe técnico adjunto, de fecha 1 de diciembre de 2008, citaba como breve justificación de la improcedencia de la reparación de las deficiencias no subsanadas que *“ha quedado de manifiesto que no se pueden catalogar como defectos constructivos que afecten a la habitabilidad y conservación de la vivienda.”*

En los trámites de investigación practicados desde la institución del Ararteko hemos puesto de manifiesto que la revocación parcial de una resolución favorable a los intereses de la reclamante (en la que se reconocía la existencia



de determinadas deficiencias constructivas y se requería a la empresa constructora la subsanación de las mismas), debía sostenerse en criterios técnicos solventes y adoptarse conforme a las normas reguladoras de la revisión de los actos administrativos contenidas en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Precisamente, contrastar la adecuación jurídica del cambio de criterio de la Delegación Territorial de Álava nos ha llevado a reclamar del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, primero, y después del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, hasta un total de seis peticiones de colaboración, sin que, al final de toda esta tramitación, por las razones que exponemos en el párrafo subsiguiente, hayamos podido concluir que la actuación revisora de la administración ha sido practicada conforme a derecho.

- 3- En primer lugar, haremos una breve mención al aspecto formal de la revisión del acto administrativo adoptado por el Delegado Territorial de Álava con fecha 8 de octubre de 2007 por el que se requiere a la empresa constructora la subsanación de defectos constructivos.

A este respecto, debemos señalar que, si con posterioridad a dictar dicha resolución favorable a los intereses de la reclamante, la administración apreció que al menos parte de la misma estaba viciada de ilegalidad debía haberla revisado conforme al procedimiento establecido en el artículo 103 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que determina que *“las Administraciones públicas podrán declarar lesivos para el interés público los actos favorables para los interesados que sean anulables conforme a lo dispuesto en el artículo 63 de esta Ley, a fin de proceder a su ulterior impugnación ante el orden jurisdiccional contencioso administrativo”*.

Sin embargo, en lugar de revocar parcialmente la citada Resolución del Delegado Territorial de Álava de 8 de octubre de 2007, se acordó, sin practicar otro trámite previo con la reclamante, el archivo de la denuncia de deficiencias constructivas, a la vista de las alegaciones presentadas por la empresa constructora y suspendiendo la ejecución de la reparación de cuatro de los defectos constructivos reconocidos a la promotora de la queja tras la presentación de su reclamación. Evidentemente, esta actuación constituye una vulneración del principio de la irrevocabilidad de los actos declarativos de derechos y del principio de buena fe que, en este caso, vendría destinado a proteger la confianza que, fundadamente, la reclamante depositó en el comportamiento inicial de la Delegación Territorial de Álava.

En segundo lugar, tampoco se aprecia que los argumentos y razones de fondo que han sido esgrimidos para explicar la improcedencia de la subsanación de las deficiencias constructivas no resueltas tengan la consistencia exigible a



cualquier revisión de una actuación administrativa previa favorable a los intereses de una ciudadana. En los sucesivos informes técnicos emitidos por la Delegación Territorial de Álava se han ido sosteniendo diferentes razonamientos basados, principalmente, en valoraciones subjetivas y en conceptos indeterminados que debilitan la objetividad y pericia que debe caracterizar este tipo de informes y en los que, igualmente, se ha evidenciado el valor otorgado a las alegaciones que en oposición a la reparación de las deficiencias constructivas realizó la empresa constructora.

Así, el segundo informe técnico, en el que se fundamenta la resolución por la que archiva la denuncia de la reclamante, argumenta el cambio del criterio técnico mediante el uso de una frase sumamente indeterminada y poco aclaratoria: ***"ha quedado de manifiesto que no se pueden catalogar como defectos constructivos que afecten a la habitabilidad y conservación de la vivienda."***

El tercer informe técnico, que sirve de fundamento para la desestimación del recurso de alzada interpuesto por la reclamante, añade un elemento subjetivo opuesto a la precisión y rigor propios de cualquier informe técnico: ***"En el informe técnico realizado el 5 de octubre de 2007 no se hace referencia a que las deficiencias mencionadas sean defectos constructivos que requieran obras de reparación por motivos de habitabilidad o conservación, sino defectos de acabados que según su importancia, normativa y alegaciones presentadas, el técnico de inspección de viviendas puede considerar que no corresponde a Construcciones ... S.A. su reparación"***.

Finalmente, en el cuarto y último informe técnico, emitido para la institución del Ararteko, se defiende la aplicación de las normas sobre responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación determinadas en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Este alegato, tampoco, puede ser justamente apreciado, porque, como ha señalado la doctrina jurisprudencial, estamos ante dos regímenes de responsabilidad autónomos y la responsabilidad derivada de una acción civil es independiente y no condiciona la responsabilidad administrativa exigible por virtud del artículo 111 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

En definitiva, a nuestro juicio, la administración no ha practicado su actuación revisora de conformidad con las normas básicas reguladoras del procedimiento administrativo y no ha justificado adecuadamente la improcedencia de la subsanación de todas las deficiencias constructivas especificadas en el primer informe técnico emitido el 5 de octubre de 2007 por la Delegación Territorial de Álava.

Por todo ello, en conformidad con lo preceptuado en el artículo 11 de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución se eleva la siguiente



RECOMENDACIÓN 4/2010, de 19 de febrero, al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco

- Que imponga a la empresa promotora de una vivienda de protección oficial la ejecución de las obras de reparación necesarias para la subsanación de los defectos constructivos manifestados en dicha vivienda.
- Que, subsidiariamente, sea el propio Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes el que realice, a costa de la empresa promotora, las obras de reparación en la vivienda de protección oficial.

